Należność pocztowa uiszczona ryczałtem.

Łódzki Głos Obywatelski

Pismo poświęcone sprawom własności nieruchomej

Cena prenumeraty wraz z przesyłką pocztową 2 złote kwartalnie. Pojedyńczy numer 70 groszy

ADRES REDAKCJI i ADMINISTRACJI
Łódź, Piotrkowska 46, tel. 116-17 i 255-45
Konto czekowe w P. K. O. Nr. 601.120

Wychodzi raz na miesiąc. Ogłoszenia: wiersz mm jednołamowy 20 gr., w tekście 40 gr. Kolumna ogł. zawiera 4 szpalty

№ 11 (110) Łódź, listopad 1937 r. Rok IX

Do Członków Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi!

W związku z wyborami pełnomocników spośród członków Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi, które odbędą się dla I Okręgu w dniu 9 stycznia 1938 roku, dla II Okręgu w dniu 16 stycznia 1938 r. i dla III Okręgu w dniu 23 stycznia 1938 r. wzywamy wszystkich:

1) aby w miarę możności spłacili natychmiast swe zaległości w Towarzystwie Kredytowym, gdyż bierne prawo wyborcze będą mieli tylko ci członkowie, którzy zapłacą wszystko do lipcowej raty 1937 r. włącznie, zaś prawo głosowania — ci członkowie, którzy zapłacą należność przynajmniej za cały rok 1936,

2) w razie, jeśli dom należy do kilku współwłaścicieli — aby wzięli na piśmie (na specjalnych drukach) upoważnienie od pozostałych współwłaścicieli, gdyż z każdej nieruchomości, niezależnie od liczby współwłaścicieli, prawo głosu ma tylko jeden z nich, upoważniony przez innych,

3) w razie, jeśli członek Towarzystwa ze względu na swój wiek, stan zdrowia lub zatrudnienie, nie będzie miał możności przyjęcia czynnego udziału w wyborach, aby upoważnił (na specjalnym druku) swego współmałżonka lub pełnoletnie dziecko,

4) by w terminie do dnia 23 grudnia r. b. sprawdzili w biurze Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi w wyłożonych tam w godzinach od 9-ej rano do 3-ej pp. spisach członków, uprawnionych do głosowania, czy nie zostali w spisach tych pominięci,

5) aby przed zebraniem wyborczym okręgu, do którego dana nieruchomość należy, odebrali kartę wstępu, bez której nikt na salę wpuszczony nie będzie,

Uwaga: dotychczasowe legitymacje są unieważnione.

6) by zgłosili się w Sekretariacie Komitetu Wyborczego, mieszczącym się w lokalu Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 46, celem zasięgnięcia szczegółowych informacyj i wyjaśnień o uzyskaniu i wykorzystaniu przysługujących im przy wyborach praw.

Uwaga: Informacyj udziela się również telefonicznie: tel. 116-17 i 255-45.

Centralny Komitet Wyborczy
Członków Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi.

Jeszcze o moratorium hipotecznym.

W pewnych sferach miarodajnych, jako sposób rozwiązania kwestii moratorium hipotecznego, lansowany jest pomysł wprowadzenia na pewien okres moratorium sędziowskiego. Niewątpliwie, w pewnych poszczególnych wypadkach tego rodzaju indywidualizowanie jest słuszne i pożyteczne. Tak np. ma się rzecz z art. 11 ostatnio obowiązującej ustawy moratoryjnej, który pozwalał sędziom, w razie udowodnienia przez wierzyciela dobrej sytuacji finansowej dłużnika, na uchylenie prawa korzystania przezeń z moratorium. Nikt nie wątpi, że korzystanie z prawa wyjątkowego przysługiwać może tylko tym, których sytuacja jest specjalnie ciężką i stwierdzenie stanu odwrotnego musi w konkluzji wykluczać go spod dobrodziejstw tego rodzaju ustawy. Szkoda tylko wielka, że taki paragraf nie był wprowadzony do ustawy o ochronie lokatorów, gdzie byłoby bardzo korzystnie, aby z niej korzystali tylko naprawdę ochrony potrzebujący, a nie każdy, którego kwalifikacją było tylko to, że jest... lokatorem.

Natomiast zupełnie wierzyć nie możemy, aby całokształt regulowania spłaty miliardowych wierzytelności hipotecznych, objętych przez moratorium, mógł być w sposób zadawalający załatwiony, bez ścisłego sprecyzowania terminów, sposobów i warunków spłat, a li tylko na zasadach wolnej decyzji sądów. Trzeba sobie postawić pytanie, jaki jest zasadniczy cel zlikwidowania dotychczasowego stanu i przystąpienia do definitywnego rozwiązania kwestii, pomijając, oczywista, zasadniczy moment sprawiedliwości, domagający się zwrotu należnych wierzycielowi sum. Takim celem z punktu widzenia gospodarczego, a bodaj nawet i państwowego, jest nieodparta konieczność uporządkowania rynku kredytu hipotecznego, bez czego ten ostatni nie może być restytuowany. A przecież dla każdego, kto choć nieco orientuje się w możliwościach naszego ruchu budowlanego, jasne jest, że polityka sztucznego dopingowania budownictwa ulgami, a nawet subsydiowanie go z funduszów publicznych, nadal utrzymać się nie da, a znów bez taniego i łatwego kredytu hipotecznego budownictwo prywatne jest iluzją. Sprecyzowanie powyższego celu, jako idei przewodniej rozwiązania kwestii moratorium hipotecznego, automatycznie wprost wyklucza moratorium sędziowskie, jako rozwiązanie. Uporządkowanie rynku — to przede wszystkim jasne wykrystalizowanie sytuacji, gdy każdy, zarówno wierzyciel, jak i dłużnik, będzie ściśle zorientowany, kiedy i jak będzie musiał płacić, lub swoją należność będzie mógł otrzymać. Jeżeliby natomiast wszystko to było uzależnione od indywidualnej decyzji sądów, ani jedna ani druga strona nigdy nie byłyby pewne wyniku rozprawy, i taki stan zupełnej chwiejności w każdym poszczególnym wypadku mógłby się ciągnąć lata całe, t. j. tak długo, aż sprawa przeszłaby przez wszystkie instancje. Mogłoby dojść do tego, że w toku rozprawy, które wobec nawału ich, z reguły musiałyby trwać dłużej nawet, aniżeli przeciętnie obecnie to ma miejsce, sytuacja materialna stron, będąca przecież decydującą podstawą do wyrokowania, może ulec tak radykalnym zmianom, że w chwili zapadnięcia prawomocnego wyroku byłby on niezgodny ani z duchem ani z literą prawa, choć w innych stadiach tego procesu mógł być najzupełniej słuszny. Pomijamy już wysoce ujemne skutki takich nieskoordynowanych posunięć poszczególnych sądów, jakie mogą one mieć na rynek pieniężny, który zupełnie nie będzie zabezpieczony przed nierównomiernym i chaotycznym, a często masowym, zapotrzebowaniem gotowizny na pokrycie zobowiązań hipotecznych, gdyż łatwo zdarzyć się może, że na skutek przypadkowego zbiegu okoliczności w pewnych miejscowościach, a nawet całych dzielnicach, na mocy wyroków sądowych równocześnie staną się płatne ogromne sumy, dotychczas podlegające moratorium.

Słyszeliśmy, że w pewnych sferach urzędowych impulsem do przeprowadzenia moratorium sędziowskiego były rzekomo pozytywne doświadczenia, uzyskane w praktyce przy stosowaniu analogicznego moratorium sędziowskiego w kwestii wyjścia spod ustawy o ochronie lokatorów lokali handlowych. Wskazuje się tam na to, że fakt istnienia takiego prawodawstwa skłania zainteresowane strony do polubownego załatwienia sprawy i dzięki temu minimalna tylko ilość spraw dochodzi do sądu. Stanowisko takie, zdaniem naszym, oparte jest na nieuzasadnionym przeprowadzeniu analogii pomiędzy dwoma zagadnieniami absolutnie różnymi. Przyczyna stosunkowo małej ilości spraw na tle wynajmu lokali handlowych tkwi w tym, że zniesienie ochrony przypadło na moment zupełnego prawie zrównania się poziomu cen sztywnych ustawowych z poziomem realnych cen rynkowych za tego rodzaju lokale. Różnice więc między właścicielem domu a kupcem obracają się przeważnie w granicach minimalnych, nie sięgających nawet często wysokości kosztów sądowych, dlatego też żadnej ze stron nie warto sprawy w ręce sądu oddawać. Mamy uzasadnione wrażenie, że w tej dziedzinie nawet zupełny brak ingerencji, bodaj sędziowskiej, również przez nikogo nie byłby nawet odczuty. Zupełnie inna sytuacja jest w dziedzinie spłaty ogromnych sum, objętych obecnie moratorium hipotecznym. Tutaj każda ze stron zainteresowana będzie w sposób nader poważny w wyniku procesu. Tutaj każdemu dłużnikowi opłaci się sprawę przewlekać, aby tylko nie natychmiast być zrujnowanym, aby móc przeczekać do chwili, gdy jego sytuacja się poprawi, a przecież każdy jest z natury optymistą i wierzy w złych chwilach, że one wiecznie trwać nie będą. Tutaj każdy wierzyciel, nawet wiedząc o ciężkiej sytuacji dłużnika, będzie starał się wywrzeć nacisk nań drogą procesu sądowego, chcąc go pobudzić do opętańczych choćby wysiłków, byleby ujść przed licytacją. Tutaj nakoniec nastąpi zderzenie się interesów wierzycieli, których należności są ulokowane na różnych t. zw. numerach hipotek, gdyż w momencie likwidacji zobowiązań drogą przymusową interesy ich kolidować będą ze sobą w sposób drastyczny. To też nie wątpimy i mamy na to konkretne dane, że również szerokie sfery wierzycieli hipotecznych w najwyższym stopniu byłyby niezadowolone z wprowadzenia moratorium sędziowskiego, a raczej chętnie się opowiedzą za takim lub innym ustawowym rozwiązaniem sprawy.

Należy przypuszczać, że zarówno sfery urzędowe reprezentujące interesy gospodarcze kraju, jak i inni reprezentanci tego życia, zainteresują się poruszoną sprawą i całym swym autorytetem oprą się wprowadzeniu przepisów, zupełnie mijających się z istotnymi celami zlikwidowania ustawy moratoryjnej dla długów hipotecznych.

Sposoby likwidacji ochrony lokatorów w niektórych państwach europejskich.

W związku z zamierzoną obecnie likwidacją ochrony lokatorów w *Polsce* warto podkreślić, że inne państwa już dawno weszły na tę *drogę*. W *niektórych państwach* zniesienie ustaw wyjątkowych nastąpiło odrazu, przeważnie jednak przeprowadzano likwidację stopniowo. Stosowano przy tym najrozmaitsze kryteria, niekiedy łącząc je w bardzo skomplikowane systemy.

Jedną z zasad ochrony lokatorów jest zakaz zawierania dobrowolnych umów pomiędzy stronami. Niektóre państwa jeszcze przed powrotem do prawa ogólnego uczyniły wyłom z tej zasady. Tak więc np. w Niemczech dozwolone jest zawieranie dobrowolnych umów nawet na najmniejsze lokale, które są jeszcze pod ochroną. Zaś na Łotwie nie istnieje wprawdzie odpowiedni przepis ustawowy, niemniej jednak jest to powszechnie przyjętym zwyczajem.

W Austrii, którą rządy socjalistyczne obarczyły najostrzejszymi ograniczeniami w dziedzinie mieszkaniowej, na podstawie ustawy z 1929 r. wolno zawierać umowy na prowincji, odnośnie mieszkań powyżej 2 pokoi, w samym Wiedniu tylko co do droższych lokali.

Zwolnienie z ustaw wyjątkowych mieszkań, w których przeprowadzono remonty, było pomyślane jako podnieta do polepszenia stanu mieszkań. Tak więc na Łotwie wychodzą spod ochrony domy, które po 1 lipca 1924 r. zostały doprowadzone do stanu używalnego przez kapitalne remonty.

W Austrii zagadnienie to ujęto inaczej. Mianowicie w razie uskutecznienia inwestycyj, jak np. połączenie nieruchomości z kanalizacją i wodociągiem, wolno rozkładać koszty na lokatorów, uwzględniając amortyzację, oraz odsetki od włożonych w powyższe inwestycje funduszów, niezależnie od tego czy były własne, czy też pożyczone.

Ustawodawcy wychodzili z założenia, że ustalone przez ochronę sztywne stawki komornego, uniemożliwiają właścicielom przeprowadzenie inwestycyj, niezbędnych dla podniesienia zdrowotności miast.

Jednym z najbardziej ewolucyjnych i powolnych sposobów powrotu do prawa powszechnego jest wyjmowanie lokalu spod ochrony przy zmianie lokatora, toteż wprowadziły go już 12 lat temu, bo w 1925 r., Hiszpania i Jugosławia, nieco później zastosowały go również Węgry i Czechosłowacja.

Najbardziej rozpowszechnionymi sposobami stopniowej likwidacji ustaw wyjątkowych było stosowanie kryteriów: wysokości komornego, powierzchni mieszkania lub ilości izb, które bardzo często było stosowane w połączeniu z zasadą terytorialności. Stopniowe zwalnianie według tych zasad rozpoczynało się od mieszkań droższych i większych. Wyznaczenie terminu zniesienia ustaw wyjątkowych wywoływało zazwyczaj ożywienie inicjatywy prywatnej w budownictwie i pozwalało na uzupełnienie brakującej ilości mieszkań bez nadmiernego obciążania państwa.

Zasada terytorialności polega na wyciągnięciu konsekwencji z faktu, że nasilenie głodu mieszkaniowego nie jest równomierne w całym państwie. Brak mieszkań w stolicy czy większych ośrodkach przemysłowych, nie jest miarodajnym dla prowincji i mniejszych miast. Nie wszystkie miasta rozwijają się i rozbudowują w jednakowym tempie, zachodzi więc potrzeba zróżniczkowania przepisów ustawodawczych i przystosowania ich do istniejących warunków.

Toteż szereg państw, pomiędzy innymi Dania, Norwegia, Francja, Belgia i Niemcy zastosowały w różny sposób zasadę terytorialności.

Gospodarka mieszkaniowa w Niemczech.

Aktualne zagadnienia własności nieruchomej.

Prezes Stowarzyszenia Właścicieli Nieruchomości m. Berlina i radca miasta W. Ambrock wydał ostatnio broszurę, traktującą o zagadnieniach własności nieruchomej z której treścią w ogólnych zarysach chcemy się podzielić z czytelnikiem, nie wdając się ze swojej strony w żadną ocenę słuszności lub niesłuszności wysuniętych postulatów i podając je bez jakichkolwiek komentarzy.

Zadania ogólne.

Do przedmiotów pierwszej potrzeby, jakich wymaga Niemiec dla swego dobrobytu i swej sprawności, swego zdrowia i swego stanowiska pośród jedności narodowej, należy też mieszkanie; mieszkanie dla człowieka, dla jego rozwoju osobistego i dla jego losu społecznego jest potrzebne w takim samym stopniu jak żywność i odzież. Bo tylko chwilowo, pod przymusem nieodpartej nędzy, ludzie mogą mieszkać w pomieszczeniach niedostatecznych; na długą metę poniosą oni w taki sposób szkodę na ciele i duszy. Szczególnie dla dorastającego pokolenia mieszkanie ma decydujące znaczenie.

Powszechna krytyka co do błędów dawniejszego sposobu budownictwa kieruje się często jednostronnie przeciwko właścicielom domów; oskarżano ich, że w celach egoistycznych doprowadzili do zbyt ciasnego budownictwa w wielkich miastach i ośrodkach przemysłowych i w ten sposób byli współwinni ciężkich szkód społecznych. Braki dawniejszych sposobów zabudowania są niezaprzeczalne. Lecz nie tylko przedsiębiorcy budowlani i właściciele domów są temu winni. Jako przyczynę złego należy uważać dawniejsze przepisy budowlane, przy których przestrzeganiu przez lat dziesiątki wykonywane były wadliwe budowle. Lecz jeszcze inny fakt należy wziąć pod uwagę przy ocenie winy w grzechach budowlanych przeszłości: jest to nieprzewidziany przerost ludności i skupienie mas ludzkich w miastach, co znowu tłumaczy się silnym uprzemysłowieniem. Bo problem dostarczania pomieszczeń mieszkalnych dla robotników przemysłowych w drugiej połowie dziewiętnastego wieku nie dał się rozwiązać prosto. Fabryki zatrudniały wówczas swych robotników po dziesięć do dwunastu godzin dziennie. Środki komunikacji były niewystarczające; nie było jeszcze tramwajów i rowerów. Robotnik przemysłowy był więc zmuszony do zamieszkiwania w pobliżu swego miejsca pracy. Pomimo wszystkich ówczesnych trudności należy jednak ustalić, że np. w Berlinie nigdy nie było nic podobnego do okropnych mieszkań, jakie dziś jeszcze znajdują się w londyńskich „slums". W porównaniu z innymi państwami przemysłowymi Niemcy jeszcze dobrze mogą wytrzymać krytykę. Ustalenie takie nie ma na celu usprawiedliwienia dawnych błędów, — lecz służyć ma przyszłości: W dziedzinie budownictwa mieszkań w Niemczech należy dążyć do piękniejszego i lepszego, zgodnie z celami narodowo-socjalistycznymi.

Społeczne zróżniczkowanie właścicieli domów.

Często słyszy się zdanie, że własność nieruchoma jest „wielkokapitalistyczną". Mniemanie to jest mylne. Bo wielki kapitał w użytym tu sensie nigdy nie zajmował się wznoszeniem i zarządzaniem domów. Spekulacja znalazła pole działalności w budownictwie miejskim tylko w niektórych miejscach. Po większej części domy należą — pod względem gospodarczym, nie socjologicznym — do stanu średniego; przechodząc drogą dziedziczną od rodziców do dzieci itd. Często posiadłości domowe nabywane są w celu zapewnienia sobie warsztatów pracy, co szczególnie dotyczy rzemieślników. Za pomocą posiadłości domowej ma być utworzona podstawa gospodarcza dla rodziny i dzieci.

Statystyka potwierdza to zapatrywanie. Rzut oka na wyniki państwowego spisu mieszkań, przeprowadzonego w roku 1927 wykazuje, że wówczas na jeden budynek mieszkalny w gminach do 20,000 mieszkańców przypadało 2,3 mieszkań, w gminach od 20,000 do 50,000 mieszkańców 2,9 mieszkań, w gminach od 50,000 do 100,000 i więcej mieszkańców 3,5 mieszkań, i w gminach od 100,000 i więcej mieszkańców 5,3 mieszkań. Z tych liczb jasno wypływa, że mniejszy i średni typ domów mieszkalnych znacznie przeważa.

O składzie właścicieli domów daje wyobrażenie następująca tabela np. w Düsseldorfie. Tabela opiera się na spisie mieszkań z roku 1925, który wykazał 23,014 budynków mieszkalnych.

Właściciele domów	Budynki mieszkalne	Procent
Państwo i gmina	1.256	5,5
Kościoły, fundacje i stowarzyszenia	343	1,5
Spółdzielnie budowlane	1.055	4,6
Rzemieślnicy, kupcy i przemysłowcy	10.512	45,6
Rolnicy i ogrodnicy	630	2,8
Pracownicy i zawody wolne	3.509	15,2
Kapitaliści i osoby bez zawodu	4.762	20,7
Inni	947	4,1
Razem	23.014	100,0

Taki podział własności nieruchomej może być uważany za typowy dla niemieckich wielkich miast. Dla Hanoweru np. z badań państwowego urzędu statystycznego z roku 1925 wynikają następujące ustalenia:

Właściciele domów	Budynki mieszkalne	Procent
Państwo i gmina	544	3,22
Kościoły, fundacje i stowarzyszenia	204	1,21
Spółdzielnie budowlane	514	3,05
Rzemieślnicy, kupcy i przemysłowcy	7.839	46,66
Rolnicy i ogrodnicy	504	2,94
Pracownicy i zawody wolne	3.877	23,15
Kapitaliści i osoby bez zawodu	2.859	16,94
Inni	470	2,83
Razem	16.811	100,00

Wreszcie niech będzie jeszcze podane zróżniczkowanie właścicieli nieruchomości w Kilonii, podług wyników spisu mieszkań z roku 1927:

Właściciele domów	Budynki mieszkalne	Procent
Państwo i gmina	1.613	3,6
Kościoły, fundacje i stowarzyszenia	532	1,2
Spółdzielnie budowlane	3.579	8,0
Rzemieślnicy, kupcy i przemysłowcy	15.873	35,4
Rolnicy i ogrodnicy	766	1,7
Pracownicy i zawody wolne	9.567	21,5
Kapitaliści i osoby bez zawodu	9.588	21,5
Inni	3.084	7,1
Razem	44.602	100,0

Dalsze badania ugrupowań społecznych właścicieli miejskich nieruchomości dokonane zostały przez miejscowe stowarzyszenia właścicieli.

Dane te są ciekawe o tyle, że np. w Kilonii wynika większy udział pracowników i wolnych zawodów. Jeżeli doliczyć mniejsze gminy ziemskie, to udział ten jeszcze wzrasta. W większych miastach co prawda, gdzie też znajdują się większe domy, rzemiosła i przemysł występują w większej liczbie jako właściciele domów.

Na zasadzie danych można ustalić, że większa część własności nieruchomej znajduje się w posiadaniu osób pojedyńczych, przeważnie z pracującej warstwy narodu. W wielu wypadkach średni lub mniejszy dom będzie stanowił jedyną podstawę życia gospodarczego. W ogólności biorąc dojść można do wniosku, że społeczne zróżniczkowanie właścicieli nieruchomości, tak jak obecnie przedstawia się ono w Niemczech, jest zdrowe. Dążenie do przekształcenia nabytku na grunt i ziemię

Do wiadomości Właścicieli Nieruchomości.

Według informacyj, otrzymanych z Zarządu Miejskiego, komisje sanitarne oraz Policja Państwowa rozpoczęły lustrację domów, celem stwierdzenia, czy zostały skasowane dawne śmietniki typu stałego, a w zamian nich ustawione śmietnice metalowe w myśl Przepisów Sanitarno-Porządkowych (Dz. Wojew. Łódzki Nr. 28 poz. 488/1936 r.). W razie stwierdzenia uchybień pod tym względem komisje będą nakładać kary administracyjne.

Wobec powyższego należy jak najszybciej zgłaszać się do biur Stowarzyszeń Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi, celem nabycia metalowych zbiorników do śmieci, których ilość musi być przystosowana do wielkości domu w ten sposób, aby uniknąć protokółów za ich ew. przepełnienie.

Centralne Stowarzyszenie
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi
i Województwa Łódzkiego w Łodzi
ul. Piotrkowska 46

jest zawsze świadectwem ludzi dobrego usposobienia. Niemiecka własność nieruchoma nie jest formą posiadania, która by nie była włączona w ramy życia zarobkowego narodu niemieckiego. Dlatego należy troszczyć się, aby możliwie liczni obywatele narodu niemieckiego osiągnęli własność na ziemi niemieckiej. W tym leży jedno z wielkich zadań przyszłości.

Właściciele domów jako powiernicy majątku narodowego.

O wysokości obciążeń hipotecznych, w związku z innymi obciążeniami i kwotami komornego, sekretarz stanu prof. inż. Gottfried Feder na wiecu Związku Berlińskich Stowarzyszeń właścicieli nieruchomości 4 grudnia 1933 podał następujące liczby (dotyczy nieruchomości w Rzeszy bez Zagłębia Saary).

	Miejskie domy stare		Domy nowe
	1 9 1 3 miliard. Mk.	1932/1933 miliard. Mk.	1932/1933 miliard. Mk.
Wartość	100	35	13
Obciążenia hipoteczne .	50	12,7	18
Pożyczki na pierwszym miejscu *hipoteki* . .	10-krotne komorn. przedwoj.	2,5 do 3-krotne komorn. przedwoj.	
Obciążenia procentowe .	2,2	0,73	0,775
„ podatkowe .	0,22	2,45	0,3 (łącznie z Inne obciążenia publiczne)
Inne obciążenia publiczne	0,1	0,33	
Komorne brutto . .	5	4	1,2 do 1,3
Nadwyżki	2,48	0,49	0,125 do 0,225

Z obciążeń hipotecznych w roku 1913 było 33 miliardy Mk. na pierwszym miejscu. Z hipotek starych domów w roku 1932/1933 przypadło 5,8 miliardów Mk. na hipoteki przerachowane i 6,9 miliardów Mk. na hipoteki powojenne. Z hipotek nowych domów przypadało 6,8 miliardów Mk na hipoteki zakładowe (bankowe), 2,1 miliardów Mk. na hipoteki prywatne i 9,1 miliardów Mk. na środki publiczne.

Kto wkłada swoje pieniądze w budowę mieszkań, kto występuje na tym polu jako przedsiębiorca, ten chce mieć rękojmię, że ryzyko utrzymywane będzie w granicach naturalnych. Dlatego kwestia rentowności własności nieruchomej — zarówno starych jako też nowych domów — ma decydujące znaczenie dla przyszłego rozwoju polityki budowy mieszkań.

Obciążenie własności budynkowej.

Następująca tabela daje obraz udziału własności nieruchomej w ogólnej sumie podatków w Rzeszy:

Rok rachunkowy	Ogólna suma podatków	Udział w podatkach własności nieruchomej	Odsetek
1913/1914	4.058,5 mil. Mk.	580,7 mil. Mk.	14,3
1925/1926	11.005,0 „ „	2.322,8 „ „	20,1
1928/1929	13.338,6 „ „	3.108,1 „ „	23,3
1932/1933	10.103,0 „ „	2.344,0 „ „	22,1

Szczególne świadczenia właścicieli nieruchomości dla gmin dotyczą poza tym uiszczania opłat za zaopatrzenie w wodę, kanalizację, czyszczenie ulic, wywóz śmieci itd., a wreszcie na składki przynależności i obowiązki świadczeń policyjnych. W niektórych miastach opłaty za wodę, wywóz śmieci, czyszczenie ulic itd. w ciągu ostatnich dziesięciu lat wzrosły podwójnie, nawet 2½-krotnie. Z tego wynika, że właściciele domów drogą okólną przez opłaty miejskie, muszą płacić znaczne podatki pośrednie.

Obciążenia hipoteczne własności budynkowej.

Poniższa tabela, zestawiona z materiału Instytutu Badania Koniunktury, wykazuje rozwój zorganizowanego kredytu na realności. Podane kwoty przedstawiają stan wierzytelności hipotecznych w danym okresie.

Kredytodawca	1913 w milion. Mk.	1924 w milion. Mk.	1928 w milion. Mk.	1931 w milion. Mk.
Banki hipoteczne . . .	10.794,0	185,5	4.373,7	5.666,0
Publiczno-prawne inst. kredyt.	880,0	38,6	975,2	1.628,1
Kasy oszczędnościowe . .	8.744,0	62,1	3.522,1	4.802,8
Prywatne tow. ubezp. na życie	4.436,9	50,5	1.064,4	1.807,7
Publiczne „ „ „	1,3	0,3	91,2	163,1
Zakłady państwowego ubezpieczenia przymusowego .	503,8	123,9	509,7	1.022,7

Z tych liczb wynika silne przegrupowanie na polu kredytu realnego, które też doprowadziło do przegrupowania odpowiednich należności procentowych.

Obciążenia podatkowe i z tytułu procentów hipotecznych.

Miejska gospodarka nieruchomościowa dzieli się na dwie grupy główne: na posiadłości domów starych i na posiadłości domów nowych. Ostatnie obejmują wszystkie budowle, które zostały zamieszkane od roku 1918. Obciążenie w tych dwu głównych grupach jest zasadniczo różne. Spoczywające na nowych domach obciążenia podatkowe, w stosunku do obciążeń procentowych i kapitałowych mają znaczenie podrzędne; natomiast na domach starych spoczywa przed obciążeniami hipotecznymi, jeszcze „niewidzialna hipoteka podatkowa", która wymaga dla siebie znacznej części wartości nieruchomości. Ta uprzywilejowana niewidzialna hipoteka podatkowa obejmuje z wartości przedwojennej własności nieruchomej przypuszczalnie stały udział w wysokości około połowy wartości; dowodzą tego ustalenia Instytutu Badań Koniunktury o stosunku spoczywających na starych domach obciążeń procentowych i podatkowych w ostatnim roku przedwojennym, do roku 1932. Pomimo wyższej stopy procentowej w roku 1932, suma procentu spadła z 2,1 miliardów Mk. na 730 milionów Mk., t. j. do jednej trzeciej części, gdy

tymczasem obciążenia podatkowe i inne publiczne podniosły się z 320 milionów Mk. do 2,6 miliardów Mk., t. j. więcej niż ośmiokrotnie. W przeciwieństwie do domów starych, obciążenie domów nowych podatkami i opłatami publicznymi jest stosunkowo małe, chociaż roczne świadczenia procentowe tej grupy miejskiej gospodarki nieruchomościowej z 775 milionami Mk. było absolutnie i stosunkowo wyższe niż suma, jaką obciążone były procentem domy stare. W ciągu jednak ostatnich lat nastąpiły ulgi przy podatkach i odsetkach posiadłości starych i nowych dzięki krokom przedsięwziętym przez władze państwowe.

Pod względem podatkowym udzielono właścicielom nieruchomości odciążeń bezpośrednich i pośrednich. Ulgi podatkowe ogólne, nie połączone same przez się z własnością nieruchomą, mogą tu być pominięte. Szczególną wagę dla właścicieli domów miało obniżenie podatku dochodowego i korporacyjnego o 10% na roboty remontowe i dodatkowe przy budynkach wszelkiego rodzaju stosownie do ustawy z 15 lipca 1933 o ulgach podatkowych oraz rozporządzenia wykonawczego z 20 kwietnia 1934. Przepisy te stanowiły, obok akcji wsparcia państwowego, ważną część programu dostarczenia pracy. Z punktu widzenia odciążenia podatkowego, jeszcze większe znaczenie mają ulgi przy podatku komornianym i od majątku gruntowego na wypadek niepłacenia komornego, tańszego wynajmu i niezajętych pomieszczeń, zgodnie z okólnikiem pruskiego ministerstwa finansów z 7 marca 1933. To zarządzenie pomocnicze dobre dało wyniki; dlatego pożądanym było by, aby te okoliczności zostały uwzględnione przy nowym podatku gruntowym i aby również na przyszłość było stosowane do podatku komornianego.

Dalsze istotne odciążenie dla właścicieli nieruchomości, szczególnie dla właścicieli nowych domów, nastąpiło co do odsetek. Kasy oszczędnościowe i zakłady ubezpieczeniowe, które na razie zniżyły odsetki za swoje pożyczki do 5,5%, obecnie zredukowały procent hipoteczny przeciętnie do 5% i niżej. Bankom hipotecznym, które w normowaniu odsetek ograniczone są przez oprocentowanie listów zastawnych, ustawą z 24 stycznia 1935, nadano możność obniżenia odsetek od listów zastawnych za udzieleniem bonusu posiadaczom tych listów.

Hipoteki prywatne, które początkowo nie były włączone do ustawodawstwa o odsetkach, zostały unormowane dopiero przez ustawę z 2 lipca 1936 o odsetkach hipotecznych. Ustawa ta nakazuje wierzycielom hipotek prywatnych, o ile nie dokonali jeszcze odpowiedniej zniżki odsetek, zniżkę stopy procentowej do stopy odpowiadającej ogólnej sytuacji gospodarczej, przy tym stopa 6% rocznie jest podstawową.

Specjalne kwestie własności nowych domów.

We własności nowych domów, której znaczenie stale wzrasta wobec przybywania mieszkań, należy rozróżniać dwa rodzaje, zależnie od finansowania nowej budowli: z jednej strony nowe budowle mieszkalne wzniesione bez środków publicznych (t. zw. swobodnie finansowana własność nowych domów), z drugiej strony nowe budowle mieszkalne, dla których użyto środków publicznych, szczególnie środki z podatku komornianego. Własność domów nowych, finansowana ze środków publicznych, wobec niskiego oprocentowania tych środków, znajduje się w korzystniejszej sytuacji gospodarczej, niż własność nowych domów, wzniesionych tylko za pomocą kapitału hipotecznego swobodnego rynku kapitałowego; wprawdzie trzeba też zwykle brać pod uwagę, w jakich latach i jakimi kosztami te nowe budowle zostały wzniesione.

W wielu wypadkach potrzebne będzie zbadanie rentowności w poszczególnych domach by móc stworzyć słuszne i sprawiedliwe wyrównanie na tym ważnym polu.

Właściciel nieruchomości jako zleceniodawca.

W czasie przed wojną światową właściciele domów wydawali około 1,2 miliardów Mk. na bieżące roboty remontowe. Zlecenia na roboty udzielane były przeważnie rzemiosłu i przemysłowi dostawczemu. Własność nieruchoma stanowiła dla dużej części rzemieślników podstawę gospodarczą. Po wojnie właściciele nieruchomości nie byli już w stanie czynienia inwestycyj w dawnych rozmiarach. Polityka gospodarcza i podatkowa systemu marxistowskiego oraz przymusowa gospodarka mieszkaniowa uniemożliwiły właścicielom domów systematyczne utrzymywanie w porządku swej własności.

Akcja uporządkowania budynków w międzyczasie została ukończona, wyrównała ona przynajmniej w wielkiej części szkody poprzednio poniesione. Lecz bez wątpienia nie osiągnięto jeszcze zupełnego uzdrowienia własności nieruchomej, która również i na przyszłość potrzebuje pieczołowitego traktowania. Jeżeli porównać liczby z czasu przedwojennego, to słuszne jest przypuszczenie, iż ze względu również na wyższe ceny należałoby rocznie zużyć 1,7 miliardów do 2 miliardów, by utrzymać w należytym porządku istniejącą własność domową.

Gospodarz i lokator.

Stosunek między gospodarzem a lokatorem ugruntowany został przez socjalizm narodowy na nowych podstawach. Myśl jedności domowej znalazła swój wyraz w niemieckiej jednolitej umowie najmu, wydanej przez Związek centralny niemieckich stowarzyszeń właścicieli nieruchomości i Zjednoczenie niemieckich stowarzyszeń lokatorów za zgodą ministerstwa sprawiedliwości Rzeszy.

Myśl podstawowa Niemieckiej jednolitej umowy najmu tkwi przede wszystkim w tym, że nie tylko sprawy interesu mają stanowić jedyny związek między właścicielem domu i lokatorem, lecz, że przez jej zawarcie ma być udokumentowana z obydwu stron dobra wola do współżycia bez tarć. Dla wyrozumiałego lokatora jasnym jest, że właściciel domu zależny jest od punktualnego uiszczenia komornego, bo i on przecież musi sprostać swym zobowiązaniom płatniczym. Komornego właściciel domu nie pobiera przecież tylko dla siebie samego, lecz w postaci podatków i innych danin publicznych dla państwa i gminy, w postaci odsetek dla wierzyciela hipotecznego, w postaci płac dla rzemieślnika i t. d. przechodzi ono zawsze do społeczeństwa.

W państwie narodowo-socjalistycznym należy udzielać rodzinom o większej liczbie dzieci wystarczających pomieszczeń mieszkalnych. — Troska o to jak żywiciele rodzin wielodzietnych mogą opędzić koszty na wystarczające pomieszczenia mieszkalne — jest sprawą ogółu.

Właściciel domu zwykle ma największe zainteresowanie w tym, aby wynająć swoje pomieszczenia możliwie tak zwanym lokatorom stałym.

Skasowanie gospodarki przymusowej.

Tak samo jak właściciel nieruchomości wymaga, aby traktowany był społecznie sprawiedliwie, tak również uważa za naturalne, aby społecznie wymagającym ochrony lokatorom służyła ochrona, jaka w ramach słusznych ich postulatów okaże się bezwzględnie niezbędną.

Równowaga na rynku mieszkaniowym nie może być uskuteczniona przez gospodarkę przymusową, lecz w ten sposób, aby własne mieszkanie było zapewnione tym rodzinom, które obecnie mieszkają jeszcze w charakterze sublokatorów lub u krewnych a mają prawo do samodzielnego mieszkania.

Tylko przez utworzenie nowych pomieszczeń mieszkalnych może być usunięty brak mieszkań, lecz i to tylko wówczas, gdy nie tylko w nowych domach mieszkalnych, lecz i w dotychczasowej własności domowej zachowana będzie rentowność.

Ochrona własności domowej.

Ochrona nieruchomości zawarta w rozporządzeniu z 26 marca 1933, daje rękojmię, że wartościowa własność nieruchoma nie będzie zdobywana za bezcen. Wspomniane rozporządzenie umożliwia na pewnych warunkach: po pierwsze tymczasowe wstrzymanie postępowania przymusowej licytacji i oddalenie przyznania przymusowej licytacji, po drugie zaś zniesienie zajęcia komornego i czynszu dzierżawnego w rozmiarach, jakie są niezbędne do

regularnego gospodarowania na nieruchomości. Wymieniona ochrona nieruchomości znacznie prześciga przepisy o ochronie hipotek i długów nieruchomościowych w trzeciej ustawie o obrotach kapitałowych z 13 grudnia 1935. Albowiem ochrona hipoteki zawiera li tylko zakaz wymówienia względnie ustawowe odroczenie hipotek i długów nieruchomościowych, powstałych przed 12 listopada 1932, jeżeli to nie są hipoteki przewartościowane. Lecz nawet dla hipotek przewartościowanych, wobec zawsze jeszcze małej wydajności rynku kapitałowego, udzielono w pewnych rozmiarach ochrony przez rozporządzenie z 21 grudnia 1936 o regulowaniu terminów płatności przewartościowań.

Z tej zdobyczy, która w ogóle dopiero urzeczywistniła humanitarną myśl prawa, nigdy nie będzie można zrezygnować.

Organizacja właścicieli domów.

Niemieccy właściciele nieruchomości, pozostając na zdecydowanie wrogiej stopie w stosunku do marxizmu, potrafią ocenić czyny dokonane dla nich i ich własności przez władze państwowe. Bo nie zapomnieli jeszcze czasów, gdy własność ich była zagrożona przez bolszewizm i gdy musieli prowadzić narzuconą im walkę o zachowanie własności prywatnej.

Celem skutecznego przeprowadzenia naszych zadań w ramach jedności narodowej, niezbędną jest sprężysta organizacja własności domowej. Uznanie Związku centralnego niemieckich stowarzyszeń właścicieli nieruchomości jako jedynego przedstawiciela niemieckiej własności nieruchomej na mocy ustawy Rzeszy z 7 marca 1935 wykazuje, że władze państwowe uważają za niezbędne utworzenie autorytatywnego przedstawicielstwa niemieckiej własności nieruchomej. Z tego powodu poszczególne organizacje uboczne, jak Związek niemieckich właścicieli domów handlowych i przemysłowych i Związek niemieckich właścicieli domów nowych i jednorodzinnych, zostały wcielone do Związku centralnego. Stosunki we własności nieruchomej tworzą naturalną potrzebę podporządkowania celem zaopiekowania się poszczególnymi członkami przez Organizację Rzeszy.

Z orzecznictwa Najwyższego Trybunału Administracyjnego.

Czy części składowe budynku są nieruchomością w rozumieniu ustawy o opłatach stemplowych.

Skarga Stowarzyszenia Oszczędności i Kredytu Pracowników Polskich Kolei Państwowych, Spółdzielni z ogr. odp. we Lwowie przeciwko Izbie Skarbowej I we Lwowie w przedmiocie opłaty stemplowej reprezentowała stanowisko, że części składowe budynku tylko wówczas są nieruchomością w rozumieniu u. o. s. jeśli połączenie ich z budynkiem jest na tyle silne, że ich odłączenie nie da się uskutecznić bez uszkodzenia przedmiotu lub części budynku. Najwyższy Trybunał Administracyjny, wypowiedział natomiast opinię, że istnieją przedmioty, które mogą być bez szkody odłączane od budynku, jednakże winny być traktowane jako nieruchomość, gdyż bez nich, budynek nie może być uważany za wykończoną całość. Przedmioty te np. okna wchodzą w skład budynku i stanowią jedną z nim całość bez względu na stopień złączenia z resztą budynku i w tym swoim charakterze posiadają przedmiot budynku. Tak samo dźwig osobowy stanowi część składową kilkupiętrowego domu mieszkalnego w większym mieście. W skład zatem oszacowania nieruchomości przy przybiciu sprzedaży nieruchomości wejść winna dodatkowo wartość takiego dźwigu dla wymiaru opłaty stemplowej w myśl art. 52-58 u. o. s. (L. Rej. 3077/35 z dnia 30 czerwca 1937 r.).

Czy do komisji rozjemczych, załatwiających zatargi pomiędzy właścicielami nieruchomości a dozorcami domowymi mogą być delegowane osoby niezainteresowane osobiście w sposobie załatwienia zatargu.

Na to pytanie N. T. A. wypowiedział się w ten sposób, że z art. 3 ustawy z 1 sierpnia 1919 r. o załatwianiu zatargów zbiorowych zakaz taki nie wynika. Wprawdzie przepis ten przewiduje, iż związki i organizacje zawodowe wyślą do Komisji Polubownej upełnomocnionych delegatów w liczbie od 3 do 7, a osoby delegowane będą miały ukończone lat 21, jednakże przepis ten zastrzega tylko, by delegaci byli zaopatrzeni w należyte pełnomocnictwa. Wynika z niego co najwyżej, że osoby delegowane winny należeć w charakterze członków do delegującej je organizacji zawodowej. Natomiast związki i organizacje zawodowe nie są ograniczone w tym kierunku, by one swych delegatów mogły wyznaczać tylko spośród osób bezpośrednio zainteresowanych w sposobie załatwienia konkretnego zatargu, a więc spośród osób, zamieszkujących w tym mieście, gdzie zatarg ma być polubownie zlikwidowany. (L Rej. 10716/34 z dnia 22 czerwca 1937 r.)

Sam fakt posiadania willi podmiejskiej nie powoduje obowiązku płacenia składki do gminy żydowskiej (NTA. L. rej. 6062/35 z dn. 28 czerwca 1937 r.).

W postępowaniu, mającym na celu wymiar składki gminnej na rzecz gminy wyznaniowej żydowskiej systemem szacunkowym na zasadzie § 21 rozporządzenia z 9 września 1931 r. o gospodarce finansowej wspomnianych gmin (poz. Dz. U. 698), czynniki powołane do wymiaru obowiązane są do ustalenia w toku postępowania wysokości dochodu płatnika w odnośnym okresie czasu z wchodzących w rachubę źródeł dochodu oraz obowiązane są przy wymiarze przyjmować ustaloną wysokość dochodu płatniczego pod uwagę. W razie ustalenia, że płatnik z posiadanej nieruchomości nie osiągnął dochodu brak podstawy do wymiaru składki gminnej w ogóle.

Adwokat Jerzy Koenigstein
Warszawa

Niektóre wyjaśnienia w sprawie moratorium hipotecznego.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zastrzeżenie w skrypcie dłużnym co do pożyczki, że w razie sprzedaży realności, oddanej pod zastaw dla odnośnej wierzytelności, będzie wierzycielka uprawniona bez poprzedniego wypowiedzenia żądać natychmiast zapłaty całej wierzytelności spornej, jest warunkiem rozwiązującym, gdyż od tego niepewnego przyszłego zdarzenia było zawisłe przedterminowe rozwiązanie umowy pożyczkowej. Warunek ten jest ważny i skuteczny także po wejściu w życie ustawy z roku 1933 poz. 213 Dz. U. o ulgach hipotecznych, co wynika z art. 5 ust. 2 tej ustawy. (Orz. S. N. 23, III 1937, C. II. 3123/36).

Wedle art. 7 ustawy o ulgach w zakresie oprocentowania i terminów spłaty wierzytelności hipotecznych, jeżeli dłużnik zapłacił odsetki należne za czas od 1 kwietnia 1933 r. ponad miarę określoną w tej ustawie, ma prawo zarachować nadpłacone odsetki na najbliższe raty procentowe od wierzytelności. Dłużnik ma prawo żądać, aby wpłacone przez niego dobrowolnie odsetki były przede wszystkim zarachowane na odsetki za czas od 1 kwietnia 1933 r., choćby nie były jeszcze zapłacone odsetki za czas przed tym terminem. Odnośnie do tego przepisu wyjaśnił Sąd Najwyższy, że spłat, uskutecznianych przez zarządcę przymusowego z dochodów realności dłużnika znajdujących się w zarządzie przymusowym, nie można uznać za spłaty dobrowolne w rozumieniu przytoczonego przepisu. Tym bardziej nie można tego uznać, jeżeli zarządca tylko przy niektórych przesyłkach zawiadamiał wierzyciela, że przesłaną kwotę przeznacza na umorzenie odsetek, przy innych zaś zaznaczył, że przesyła je na umorzenie zaległych rat, które jako raty annuitetowe obejmowały zarówno odsetki jak i część kapitału (Orz. S. N. 3 II, 1937, C. II 2350/36).

Wybory do Tow. Kredytowego m. Łodzi.

Postanowienia rozporządzenia ministerialnego. — Zaleganie ponad 4 miesiące z uiszczeniem należności pozbawia praw wyborczych. Każdy ma jeden głos.

Jak w swoim czasie donosiliśmy, rozporządzeniem Ministra Skarbu z dn. 3 kwietnia r. b., wydanym w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości, wprowadzone zostały zmiany do statutu Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi, dotyczące organizacji i powołania władz Towarzystwa. Na zasadzie znowelizowanego przepisu zarządzone zostały wybory, które mają się odbyć w styczniu przyszłego roku.

Zgodnie z rozporządzeniem ministerialnym w tym względzie Łódź podzielona została na trzy okręgi: zachodni, północno-wschodni i południowo-wschodni, w których odbędą się zebrania wyborcze członków Towarzystwa w następujących terminach: okręg I — 9 stycznia, okręg II — 16 stycznia i okręg III — 23 stycznia. W każdym z tych okręgów wybranych będzie 30 „pełnomocników" — reprezentantów i 10 zastępców, łącznie zatem 90 pełnomocników i 30 zastępców.

Jak wiadomo, zgromadzenia pełnomocników stanowią - zgodnie z rozporządzeniem min. skarbu z dn. 3 kwietnia b. r. — najwyższą władzę Towarzystwa, zastępującą dawne jego walne zgromadzenia.

Na pierwszym zebraniu pełnomocników wyznaczonym na dzień 6 lutego 1938 dokonane zostaną wybory członków Komitetu Nadzorczego, który z kolei w ciągu 10 dni winien dokonać wyboru dyrekcji, zamykając w ten sposób ostatnią fazę organizacji nowych władz Tow. Kredytowego m. Łodzi.

Do uczestnictwa w zebraniach wyborczych są uprawnieni członkowie pełnoletni, którzy nie zalegają z uiszczeniem należności na rzecz Towarzystwa dłużej niż 4 miesiące. Jeżeli chodzi o tę zasadę, rozporządzenie min. skarbu czyni pewien wyjątek w stosunku do pierwszego zebrania wyborczego, mającego się odbyć w trzech terminach w styczniu roku przyszłego. Mianowicie rozporządzenie w swych przepisach przejściowych zezwala na uczestniczenie w tych zebraniach — jednak bez prawa wybieralności — również i tym członkom Towarzystwa, którzy zalegają z opłatą 2 ostatnich rat, oprócz raty bieżącej.

W dalszym ciągu rozporządzenie postanawia, iż uprawniony członek Towarzystwa ma prawo uczestniczyć w zebraniach wyborczych jedynie tego okręgu, do którego należy, może jednak być wybrany pełnomocnikiem przez zebranie wyborcze innego okręgu. Uprawnieni do głosowania członkowie uczestniczą w zebraniach wyborczych osobiście, mogą jednak upoważnić małżonka lub dziecko pełnoletnie do reprezentowania ich na zebraniu wyborczym. W imieniu osób, będących pod opieką lub kuratelą, działają ich przedstawiciele ustawowi.

Współwłaściciele nieruchomości mogą być na podstawie formalnego upoważnienia, reprezentowani przez jednego spośród siebie. Osoby prawne mogą być reprezentowane na zebraniu przez upoważnionego specjalnie przedstawiciela, który posiada prawo wyborcze czynne (może wybierać), nie posiada jednak prawa biernego (nie może być wybrany).

Dyrekcja Towarzystwa Kredytowego sporządza spisy członków każdego okręgu, uprawnionych do uczestniczenia w zebraniach wyborczych. Jednocześnie z oficjalnym ogłoszeniem w Monitorze Polskim i miejscowej prasie terminu zebrań wyborczych spisy te biuro dyrekcji wykłada w lokalu Towarzystwa Kredytowego do przejrzenia przez członków. W ciągu 2-ch tygodni od dnia wyłożenia spisów do przejrzenia członkowie mogą składać do Komitetu Nadzorczego wnioski o sprostowanie niedokładności spisów. Wnioski takie Komitet rozstrzyga ostatecznie w ciągu 3-ch dni od dnia ich złożenia.

Członkowie Towarzystwa, nieumieszczeni w spisie, nie mają prawa do uczestniczenia w zebraniach wyborczych.

Każdy z członków, uprawnionych do uczestniczenia w zebraniu wyborczym, otrzymuje za zgłoszeniem się w Towarzystwie Kredytowym imienną kartę uczestnictwa. Udział w zebraniu bez takiej karty jest niedopuszczalny. Przy wejściu na zebranie każdy wyborca otrzymuje 2 karty do głosowania, opatrzone pieczęcią Towarzystwa: jedną — do wyboru pełnomocników, drugą — do wyboru zastępców. Głosowanie odbywa się oddzielnie na pełnomocników i oddzielnie na zastępców. Wyboru pełnomocników i ich zastępców dokonywa się spośród kandydatów, zgłoszonych na zebraniu wyborczym. Kandydatury powinny być zgłoszone na piśmie przez co najmniej 20 członków, obecnych na zebraniu. Kandydat, nie wybrany na pełnomocnika, może być zgłoszony, jako kandydat na zastępcę.

Każdy członek Towarzystwa ma na zebraniu wyborczym jeden głos, niezależnie od wysokości pożyczki i ilości nieruchomości, obciążonych pożyczkami Towarzystwa. Osoby uprawnione do głosowania mogą umieścić na karcie wyborczej pełnomocników imiona i nazwiska 30 kandydatów, na karcie wyborczej zastępców — 10 kandydatów. Karty, zawierające liczbę kandydatów mniejszą, niż wyżej określono, są ważne, zaś karty z większą liczbą — są nieważne.

Dodać wreszcie należy, iż pełnomocnicy, jak i wyłoniony następnie przez nich Komitet nadzorczy wybierani są na lat 6. Jeżeli jednak w międzyczasie liczba pełnomocników zmniejszy się o połowę (m. in. zaleganie z wpłatą należności Towarzystwa ponad 4 miesiące — powoduje utratę mandatu), zarządza się wybory uzupełniające.

Zebranie Informacyjne w Centralnym Stowarzyszeniu *Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi.*

W dniu 21 listopada odbyło się w lokalu Centralnego Stow. Właśc. Nieruch. m. Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 46 informacyjne zebranie członków, poświęcone najbardziej aktualnym zagadnieniom, zarówno ogólnym jak i lokalnym, właścicieli nieruchomości.

Porządek dzienny zebrania obejmował m. in. sprawę nowej umowy z dozorcami domowymi, sprawę długów hipotecznych, sprawy podatkowe, w szczególności kwestię potrąceń na amortyzację budynków w myśl nowego okólnika Ministerstwa Skarbu, wybory w Towarzystwie Kredytowym m. Łodzi, sprawę przywrócenia poprzedniej wysokości komornego itp.

O zainteresowaniu poruszonymi sprawami świadczy wyjątkowo liczny udział członków Stowarzyszenia w powyższym zebraniu, które zgromadziło ok. 200 osób.

Zebrani z wielką uwagą wysłuchali referatów na tematy, objęte porządkiem dziennym, biorąc czynny udział w dyskusjach, wyłonionych przy omawianiu poszczególnych zagadnień.

Szczególne zainteresowanie wywołały referaty p.p. Friesego i Wolfa w sprawie pertraktacyj o nową umowę z dozorcami domowymi. Zebrani gorąco poparli wywody mówców, zmierzające do zlikwidowania wysoce krzywdzącej dla właścicieli nieruchomości decyzji Komisji Rozjemczej z 1935 r. Również materiał informacyjny w sprawach podatkowych podany przez p. adw. Szeskina, spotkał się z żywym zainteresowaniem zebranych, którzy szczególnie gorąco dyskutowali sprawę rozkładania na raty podatku od nieruchomości, ustawowo płatnego w nader niedogodnych półrocznych ratach.

Na zakończenie zebranie jednogłośnie uchwaliło zebrać natychmiast specjalny fundusz na cele walki o aktualne zagadnienia własności nieruchomej, przyjmując za podstawę samoopodatkowania się wysokość 1-kwartalnej składki członkowskiej.

Informacje i wiadomości bieżące.

O umowę zbiorową z dozorcami domowymi.

Wobec wypowiedzenia ustalonych przez Nadzwyczajną Komisję Rozjemczą w 1935 roku warunków pracy i płacy dozorców domowych, obowiązujących do końca b. r., została zwołana przez Inspektora Pracy wspólna konferencja stowarzyszeń właśc. nieruchom. i związków zawodowych dozorców domowych, na której obie strony zgłosiły swe postulaty. Właściciele nieruchomości domagają się m. in. niektórych zmian w podziale domów na kategorie oraz skasowania dodatku za obsługę motoru elektrycznego.

Pertraktacje w tej sprawie nie są jeszcze ukończone i w Inspektoracie Pracy odbędą się dalsze konferencje, na których właściciele nieruchomości bronić będą wysuniętych przez siebie postulatów, dążąc wszelkimi siłami do uchylenia krzywdzących przepisów obecnej umowy oraz sprawiedliwego ustalenia warunków pracy i płacy dozorców na przyszłość.

Poświadczanie uproszczonych ksiąg handlowych.

Właściciele nieruchomości, którzy zamierzają prowadzić w roku 1938 prawidłowe księgi gospodarcze, winni w terminie do 31 grudnia przedłożyć je w urzędzie skarbowym celem poświadczenia.

Uproszczone księgi, opracowane na podstawie obowiązujących przepisów, można otrzymać w biurze Stowarzyszenia przy ul. *Piotrkowskiej 46*, począwszy od *8. XII. r. b.*

Zapowiedź zmiany przepisów o usuwaniu nieczystości.

W Ministerstwie Spraw Wewnętrznych opracowano projekt ustawy, nowelizującej rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 1928 roku o usuwaniu nieczystości i wód opadowych. W myśl tego projektu piecza nad usuwaniem nieczystości tak płynnych, jak i stałych (śmieci, odpadków) ma być powierzona gminom, które zarazem otrzymują prawo wyłączności na budowę i eksploatację sieci kanalizacyjnej.

Poza tym projektowana ustawa przyznaje gminom prawo nałożenia na właścicieli nieruchomości obowiązku korzystania za opłatą z urządzeń gminnych do usuwania śmieci, w razie założenia przez gminę tego rodzaju zakładu.

Projekt ustawy o publicznej służbie zdrowia.

Ministerstwo Opieki Społecznej opracowało ostatnio projekt ustawy o publicznej służbie zdrowia.

Publiczna służba zdrowia według projektu obejmuje sprawy zwalczania chorób, zapobiegania chorobom, sprawy zakładów leczniczych i leczniczo-zapobiegawczych, sprawy uzdrowisk, opieki higieniczno-lekarskiej nad matką i dzieckiem, zaopatrywania ludności w wodę, usuwania nieczystości, dozoru nad artykułami żywności, higieny bytowania, sprawy wyboru i obrotu środków leczniczych i zapobiegawczych, sprawy aptek i drogeryj, nadzoru nad zawodami czynnymi w zakr. sie służby zdrowia oraz wszelkie inne sprawy mające znaczenie dla zdrowia.

W ten sposób sprawy, które dotychczas były regulowane różnymi przepisami, wydanymi w różnych okresach, zostaną jednolicie ujęte w jednej ustawie.

W dniu 5 listopada 1937 roku zmarł w wieku lat 73

ś. p. Jan Rudolf Szolc

właściciel nieruchomości w Łodzi przy ulicy Kilińskiego 152.

W Zmarłym Stowarzyszenie straciło szczerze oddanego członka, który zawsze we wszelkich okolicznościach służył organizacji pomocą.

Cześć Jego pamięci!

Centralne Stowarzyszenie
Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi
i Województwa Łódzkiego w Łodzi
ul. Piotrkowska Nr. 46.

Zbiórka starego papieru.

Jak nas informują, Kasa Bezprocentowych Pożyczek Kupiectwa i Przemysłu Chrześcijańskiego, Piotrkowska Nr. 183, zorganizowała zbiórkę niepotrzebnych i wyrzucanych przez mieszkańców papierów, jak torby, gazety, zeszyty itp. i w tym celu zwróciła się z apelem do właścicieli domów, aby ci polecili dozorcom zbierać u lokatorów niepotrzebny papier i zachęcili do tego zbierania wszystkich lokatorów. W razie zgody właściciela domu na urządzanie takich zbiórek Kasa w oznaczone dni przysyłać będzie po odbior zebranego papieru, który przewieziony będzie do urządzonej przy Kasie sortowni a następnie odsprzedawany fabrykom.

Poparcie tej akcji wśród lokatorów leży w interesie właścicieli nieruchomości, gdyż zbieranie i odkładanie papieru przyczynia się do zmniejszenia ilości śmieci i tym samym obniży koszt wywózki. Ma to specjalne znaczenie w tych domach, co do których obowiązuje przymus ustawienia śmietnic metalowych. Jakkolwiek według obowiązujących przepisów papierów do śmietnic wrzucać nie wolno, jednakże trudno pod tym względem upilnować lokatorów. Zarówno dla wygody właściciela domu jak i lokatorów pożądane byłoby ustawienie specjalnej skrzynki na papiery.

Oddawanie do użytku nowych budynków mieszkalnych.

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych okólnikiem z dn. 17 lipca b. r. nakazało podległym władzom budowlanym ścisłe przestrzeganie przepisów prawa budowlanego w odniesieniu do nowych budynków. W szczególności Ministerstwo zaleciło dopilnowanie, aby budynki mieszkalne przed oddaniem ich do użytku były należycie osuszone. O ile nowo wzniesiony budynek wykazuje taki stan zwilgocenia, że może być szkodliwy dla zdrowia publicznego, winny władze budowlane odmówić pozwolenia na użytkowanie takiego budynku.

Lokator nie może żądać odszkodowania za przeprowadzony remont.

Ustawa o ochronie lokatorów, ograniczająca swobodę umów, zawiera zakaz zawierania pewnych umów a mianowicie: Zakazuje wymawiać sobie i przyjmować za oddanie mieszkania w najem lub za odstąpienie praw z najmu lub opuszczenia mieszkania jakiegokolwiek świadczenia, które nie jest wynikiem obowiązku płacenia

czynszu lub też uzależniać (powyższe czynności od zakupienia przez najemcę urządzenia domowego.

Przedmiotowo zakaz kieruje się nie tylko do najemcy i wynajmującego, ale także każdej trzeciej osoby, albowiem zakazane jest wymawianie sobie korzyści związanych z obowiązkiem płacenia czynszu nie tylko dla wynajmującego lub najemcy, ale także dla osoby trzeciej.

Celem tego zakazu było zapobiec szkodliwym społecznie skutkom braku mieszkań. Zakaz odnosi się nie tylko do właściciela domu, ale również do lokatora, który za opuszczenie mieszkania żąda pewnego odszkodowania. Z jednej strony więc zakaz skierowany jest przeciwko właścicielowi domu, ale z drugiej strony broni go też przed niesumiennymi machinacjami najemców, którzy korzystając z tego, że bez powodu nie mogą być z mieszkania usunięci, prowadzą niezdrowy handel mieszkaniami.

Lokator, który zapłacił odstępne może po wprowadzeniu się do mieszkania żądać zwrotu tego, co zapłacił. Powództwo przedawnia się w ciągu 6 miesięcy.

Bez znaczenia jest podawanie różnych niewłaściwych podstaw przy pobieraniu odstępnego jak kosztów przeprowadzonego remontu, zapłacenia odstępnego poprzednikowi itp.

Sąd Najwyższy rozstrzygał niedawno sprawę o zwrot zapłaconego odstępnego, które zapłacił nowy lokator jako równowartość kosztów ostatniego remontu mieszkania. Sąd Najwyższy orzekł, że wydatki (na przeprowadzenie remontu mieszkania nie należą do tego rodzaju nakładów, które lokator mógłby przy opuszczeniu mieszkania wycofać. Zwrot wydatków na remont należy więc traktować jako odstępne niedozwolone przez ustawę o ochronie lokatorów. Wobec tego Sąd Najwyższy orzekł, że umowa zawarta między lokatorem, który mieszkanie opróżnił, a lokatorem, który zapłacił odstępne jest nieważną i zasądził zwrot odstępnego. (S. N. C. I. 250/36).

Złożenie kaucji na zabezpieczenie komornego nie zwalnia lokatora od obowiązku punktualnego płacenia czynszu.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że zaległość 2-ch rat komornego uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu także i w tym razie, gdy lokator złożył kaucję na zabezpieczenie czynszu i właściciel domu ma możność pokrycia zaległych rat ze złożonej kaucji. Skutki zalegania przez lokatora z zapłatą za oświetlenie i ogrzewanie dostarczane przez właściciela domu, są takie same jak skutki zalegania z komornem.

Koszty administracyjne pożyczki a podatek dochodowy.

Pobierane przez instytucje kredytowe przy spłacie długu obok umówionych od's tek dłużnych koszty administracyjne, które w poszczególnych instytucjach noszą różną nomenklaturę, stanowią faktycznie powiększenie odsetek dłużnych i wobec tego powinny być traktowane jako pozycje odliczalne od dochodu. Nie mogą być natomiast od liczone od dochodu kwoty, które stanowią amortyzację długów, t. j. spłatę kapitału.

Adwokatom nie wolno się zajmować administracją domów.

Warszawska Rada Adwokacka wydała doniosłe dla członków palestry wyjaśnienie w kwestii, czy adwokatom wolno się zajmować administracją domów.

Władze palestry uznały, że w zasadzie nie ma przeszkód do powierzania przez klientów adwokatom administracji nieruchomości miejskich. Zachodzą jednakże wypadki, iż adwokaci podejmują się obowiązków administratorów połączonych z obowiązkami rządców, ponoszących odpowiedzialność wobec władz policyjnych za przekroczenie porządku domowego. Pełnienie tego rodzaju czynności nie może być uznane za zgodne z godnością stanu adwokackiego.

W przyszłości więc adwokaci, podejmujący się administracji domów, powinni to mieć na uwadze. Bezwzględnie zakazane jest składanie przez adwokatów kaucji pieniężnych na zabezpieczenie wykonywania swych obowiązków, pobieranie odstępnego dla właściciela przy wynajmu mieszkań itp.

Zahamowanie obrotu nieruchomościami w pasie granicznym.

Wzdłuż całego pasa granicznego na terenie Zagłębia Dąbrowskiego w Zawierciańskim i Częstochowskim wskutek ustawy, ograniczającej obroty nieruchomościami ze względów bezpieczeństwa transakcje w tej dziedzinie niemal zupełnie ustały. Szczególnie uciążliwe jest dla kontrahentów uzyskanie zezwolenia władzy państwowej, które nieraz trwa bardzo długo, tak że znaczna część zamierzonych transakcji w ogóle nie dochodzi do skutku.

Sfery zainteresowane podnoszą, że w tej sytuacji winno się znaleźć jakieś wyjście, które by w sposób życiowy i celowy doprowadziło do harmonijnego powiązania wchodzących w grę interesów: bezpieczeństwa Państwa i wolności obrotu nieruchomościami.

Walka z hałasem.

Walka z hałasem jest jednym z najbardziej aktualnych zagadnień wielkich miast. Wielokrotnie już o tym pisaliśmy, przytaczając środki stosowane w różnych miastach dla zapobieżenia hałasowi ulicznemu. Poza sposobami, zmierzającymi do uciszenia ruchu ulicznego, jak zarządzenia w sprawie ogumienia kół, zakaz używania zbyt głośnych i rażących sygnałów itp. podchodzi się do tego zagadnienia od strony mieszkań, dążąc do takiego zabezpieczenia mieszkań, aby hałas do nich nie docierał.

W Wiedniu stosuje się ostatnio specjalny typ ściany (prof. Hofbauera), odgradzającej poszczególne mieszkania. Jest ona złożona z dwóch warstw, oddzielonych od siebie — 4 cm specjalnie przygotowanej cegły i 4 cm heraklitu. Nadto w grę wchodzą jeszcze jakieś szczegóły, decydujące o tym, że ściana tego typu została uznana za odpowiadającą celowi.

Ściany te mają znaleźć pierwszy raz zastosowanie przy budowie nowego gmachu austriackiego Radia. Poza tym zainteresowała się tym gmina Wiednia, a także prywatni przedsiębiorcy budowlani.

Wartość tego wynalazku — okaże się dopiero w praktyce.

Gdyby ściany te rzeczywiście stanowiły skuteczną izolację mieszkań, to znalazłyby one szerokie zastosowanie ze względu na nieznaczny ich koszt.

Spis inwestycyj publicznych.

Ministerstwo Skarbu przystąpiło do zbierania materiałów, dotyczących inwestycyj publicznych, podjętych w latach 1918—1935. Dotychczas inwestycje publiczne nie były inwentaryzowane w sprawozdaniach rocznych, wobec czego społeczeństwo i administracja nie mogą powziąć wiadomości o rozmiarach robót inwestycyjnych.

Spis inwestycyj obejmować będzie także ich rozmiary i koszty.

Depozyty sądowe w walutach obcych.

Na mocy obowiązujących przepisów dewizowych zabroniony jest wszelki obrót pieniężny z zagranicą oraz obrót zagranicznymi środkami płatniczymi, o ile jedną ze stron nie jest Bank Polski lub przedsiębiorstwo bankowe, które uzyskało odpowiednie uprawnienia. W myśl wyjaśnienia Min. Sprawiedliwości zakaz ten nie stosuje się do umów przechowania. Ilekroć zatem depozyt sądowy ma charakter zwykłego przechowania, tzn. że złożony do depozytu przedmiot ma być wydany tej samej osobie, która depozyt złożyła, lub od której został on odebrany, nie ma przeszkody do wydania depozytu, chociażby przedmiotem jego były zagraniczne środki płatnicze. Jeżeli natomiast złożenie do depozytu sądowego miało charakter zapłaty czyli, jeżeli celem jego było przeniesienie pewnych wartości z majątku jednej osoby do majątku drugiej, wówczas wydanie depozytu byłoby zabronione. W takich wypadkach depozyt może być wydany tylko za pośrednictwem instytucji dewizowej, która wypłaca go osobie uprawnionej w walucie polskiej.

Zamierzenia regulacyjne a zatwierdzanie planów budowy.

W myśl przepisów prawa budowlanego w miejscowościach, w których przystąpiono do sporządzenia ogólnego planu zabudowania odnośne władze budowlane mają prawo zawiesić rozpatrzenie zgłaszanych przez petentów planów budowy na okres do dwóch lat. Przepis ten interpretowano w ten sposób, że po upływie 2-ch lat od zgłoszenia wniosku o zatwierdzenie planu budowy, petent uzyskuje automatycznie prawo budowy na danym terenie, bez względu na zastrzeżenia regulacyjne. Odmienne stanowisko zajął Najwyższy Trybunał Administracyjny w wyroku z dn. 4. VI. 37 Nr. rej. 6494/35., orzekając, że prośba o pozwolenie na budowę, choćby po upływie wspomnianych dwóch lat, musi być przez władze rozpoznana, przy czym wówczas nie może tylko mieć miejsca odmowa pozwolenia z powodu nieuzgodnienia projektowanej budowy z zamierzeniami regulacyjnymi.

W kraju i poza krajem.

I-szy Kongres Mieszkaniowy w Warszawie.

W połowie grudnia rb. ma się odbyć pierwszy w Polsce Kongres Mieszkaniowy. Kongres ten, który miał się odbyć wiosną rb., ma na celu stwierdzenie konieczności popierania budownictwa małych mieszkań przy pomocy środków publicznych oraz uzasadnienie tej konieczności przez podkreślenie gospodarczo-społecznego znaczenia takiego budownictwa.

Jako mieszkania małe uznano lokale jedno- i dwuizbowe o powierzchni do 42 metrów kw. dla pracowników zarabiających do 300 zł. miesięcznie oraz lokale dwu- i trzy-izbowe o powierzchni do 65 m kw. dla pracowników zarabiających do 400 zł. miesięcznie.

Zjazd własności nieruchomej w Niemczech.

W dniach od 25—28 października obradował w Kolonii zjazd przedstawicieli stowarzyszeń właścicieli nieruchomości w Niemczech, w którym m. in. uczestniczyli również delegaci austriackich związków własności nieruchomej.

Obrady odbywały się częściowo w Kolonii a częściowo w Düsseldorfie w związku z odbywającą się tam wystawą pod hasłem „Twórczy Naród".

Wśród referatów, wygłoszonych na zjeździe jako zasługujące na uwagę wymienić należy m. in. referat generalnego sekretarza Związku Własności Nieruchomej Niemiec, Müllera, na temat systemu podatkowego i szacunkowego w odniesieniu do nieruchomości, referat dr. Franka w sprawie uprawnień podatkowych gmin miejskich, inż. dr Reinharda o reformie podatkowej i in.

Stosunek komornego do dochodów w różnych państwach.

Jak podaje „Przegl. Bud.", Związek międzynarodowy dla budownictwa mieszkaniowego ogłosił po odbytym ostatnio kongresie w Paryżu tabelę, w której m. in. określony został stosunek płaconego czynszu najmu do całkowitego dochodu dla różnych warstw społecznych w różnych państwach. Stosunek ten dla poszczególnych państw wynosi: dla Niemiec 16,3 proc. (robotnicy), Szwajcarii 20,7 proc. (rob.) i 20,8 proc. (prac. um.),Włoch 20 proc., Węgier 40 proc. (rob.), Szwecji 14,3 proc. (rob.), Norwegii 10,9 do 11,3 proc. (rob.) i 11,7proc. (prac. um.), Anglii 15,2 do 17,1 proc., Belgii 16 proc., Austrii 7,26 proc. w domach podlegających ustawie o ochronie lokatorów i 20 proc. w domach wyłączonych z ochrony,Danii 13,2 do 14,2 proc. (rob.), Czechosłowacji 7 do 8 proc. (rob), Francji 10 do 12 proc., U. S. A. 13,4 proc. i wreszcie dla **Polski 9 proc.**

Tabela ta nie daje jednak zupełnego obrazu, ponieważ kultura mieszkaniowa, która tu nie została uwzględniona, może być rozmaita.

Kredyty na budowę mieszkań w Niemczech.

Kredyty na budowę małych mieszkań w Niemczech na rok 1937 zostały podwyższone z 500 mil. mk. do 700mil. mk. Zdaniem prasy fachowej umożliwi to powiększenie liczby nowowznoszonych izb mieszkalnych o przeszło 120.000,

Zużytkowanie ścieków i nieczystości przez m. Monachium.

Miasto Monachium posiada doskonałe urządzenia do oczyszcz nia ścieków miejskich i nieczystości. Nieczystości oczyszczane są biologicznie i mechanicznie. Poza nawozami sztucznymi, jako produkt rozkładu nieczystości powstaje gaz błotny, użytkowany do oświetlania i ogrzewania miasta. Poza tym oczyszczana woda ze ścieków i nieczystości służy do zyskownej hodowli ryb.

Własność nieruchoma w Hiszpanii.

W Hiszpanii przed rozpoczęciem wojny domowej istniały dwie urzędowe izby własności nieruchomej, które były uznane przez państwo i reprezentowały całkowitą własność nieruchomą.

Na obszarach, zajętych przez wojska rządowe, izby te naturalnie już nie istnieją. Urzędowa organizacja własności nieruchomej, wskutek obowiązkowej kolektywizacji została zniesiona; w Katalonii została objęta przez gminy. Na obszarach powstańczych działalność Izb kontynuowana jest bez przeszkód pod kierownictwem organizacji zw. „Junta Consultiva", podlegającej kontroli państwowej komisji technicznej.

Niemożliwe jest chwilowo dokonanie ścisłego obliczenia szkód jakie przez wojnę wynikły dla hiszpańskiej własności nieruchomej. Obliczają je mniej więcej na 500 milionów pezetów. W dążeniu do odbudowy własności nieruchomej wymieniona wyżej organizacja postawiła sobie następujące cele:

a) Utworzenie zrzeszenia właścicieli nieruchomości Hiszpanii celem uiszczania komornego za bezrobotnych i uczestników wojny, którzy pozostali bez środków;

b) zarządzanie domami opuszczonymi przez swych właścicieli;

c) wydanie pięcioprocentowych „obligacyj mieszkaniowych" z pięćdziesięcioletnim terminem amortyzacji, które mogą być zakupywane przez członków, celem odbudowy domów zniszczonych przez wojnę oraz celem udzielania za'iczek właścicielom domów, którzy nie są w stanie wykonać niezbędnych remontów.

Odpowiedzi Redakcji.

N. M-ski. Zrzeczenie się przez właściciela domu czynszu zaległego na przypadek, jeżeli lokator zaraz się wyprowadzi, nie pozbawia właściciela prawa wystąpienia o eksmisję z powodu tych zaległości, jeżeli się lokator nie wyprowadził.

Redaktor: Oskar Friese, b. poseł. — Wydawca: Centralne Stowarzysz. Właścicieli Nieruchomości m. Łodzi i Wojew. Łódzkiego. Łódź, Piotrkowska 46. — Odbito w „Drukarni Polskiej" L. Mazurkiewicza i S-ki, Sp. z ogr. odp. w Łodzi, Kilińskiego 93, tel. 214-64.